



PUTUSAN

Nomor 99/PDT/2024/PT BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. Abdul Karim Djailani, bertempat tinggal di Petangis RT.02 Desa Petangis Kecamatan Batu Engau Kabupaten Paser, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MN. Asikin Ngile, S.H., M.H., dan Marisa Dwi Puspa, S.H., Advokat dari Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Saijaan beralamat Jalan Raya Stagen KM 7.5, RT.10, Desa Stagen, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru Kalimantan Selatan 72114 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2024, surat kuasa khusus mana telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru dibawah nomor 13/SKH.Pdt/2024/PN Ktb tanggal 4 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Abdullah Als Pak Udin, bertempat tinggal di beralamat Jalan Karya Utama RT.09 RW.01, Desa Semayap, Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru (Depan Rental Fuad/CV. Garuda), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Erpani, S.H., LL.M., dan H. Saidi Noor, S.H., M.Si, Advokat dari Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum (PKBH) beralamat Jalan Demang Leman Rt.08/Rw02 No 23, Desa Dirgahayu, Pulau Laut Utara, Kotabaru Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2024, surat kuasa khusus mana telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru dibawah nomor 15/SKH.Pdt/2024/PN Ktb tanggal 30 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Syaiful Faqih Akbar Bin Muhammad Iberahim, bertempat tinggal di beralamat Jalan Karya Utama Blok A No.4 RT. 22 Desa Semayap Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Bupati Kotabaru C.Q, Kepala Desa Semayap, bertempat tinggal di beralamat

Halaman 1 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Brigjend H. Hasan Basri No.29 Desa Semayap Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

PT. Bank Negara Indonesia (BNI) kantor pusat Jakarta c.q. Kantor PT. Bank Negara Indonesia (BNI) wilayah 9 Banjarmasin c.q. PT. Bank Negara Indonesia (BNI) cabang kotabaru, bertempat tinggal di beralamat Jalan Pattimura No.4 Kecamatan Pulau Laut Utara, Kabupaten Kotabaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Mulyaningsih dan kawan-kawan beralamat di Jalan Patimura nomor 4, Kotabaru, Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor W09/1/095/R, tertanggal 23 Juli 2024, surat kuasa mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru pada tanggal 29 Juli 2024 dibawah register nomor 11/SKU.Pdt/2024/PN Ktb, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Menteri ATR/Kepala BPN RI cq. Kementerian ATR/Kepala BPN Kalimantan Selatan cq. Kementerian atr/Kepala BPN Kotabaru, bertempat tinggal di beralamat Jalan Raya Sebelimbingan KM 15 Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ratna Dewi Lestaluhu, S.H., M.Kn., Kurnia Heru Pratama, S.H., dan Yogi Andrianta, S.H., beralamat di Jalan Raya Sebelimbingan KM 15, Kabupaten Kotabaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 181/SKu-63.02.MP.02.02/VII/2024, tertanggal 9 Juli 2024, surat kuasa mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru pada tanggal 11 Juli 2024 dibawah register nomor 9/SKU.Pdt/2024/PN Ktb, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 99/PDT/2024/PT BJM, tanggal 23 Desember 2024, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding;

Halaman 2 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 99/PDT/2024/PT BJM, tanggal 23 Desember 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotabaru pada tanggal 4 Juli 2024 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Ktb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Bahwa sebagai gambaran umum, Gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah yang dulunya terletak di Jalan Mandin Desa Semayap sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 sekarang terletak di Jalan Salokayang RT. 09 RW. 01 Desa Semayap Kecamatan Pulau Laut Utara kabupaten Kotabaru dengan luas tanah **7.365 M²** (tujuh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 tanggal 24 Juli 1980 atas nama Muhammad Ibrahlim yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kotabaru yang selanjutnya beralih kepemilikan menjadi atas nama Haji Abdul Karim Djailani (PENGGUGAT) berdasarkan Risalah Lelang pada tanggal 26 Desember 1990;
2. Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas tanah sebagaimana pada poin angka 1 di atas diperoleh dari Bank Negara Indonesia (TURUT TERGUGAT III) melalui proses lelang pada Kantor Lelang Kelas II Kabupaten Kotabaru tanggal 26 Desember 1990;
3. Bahwa tanah milik PENGGUGAT tersebut saat ini sebagian dikuasai oleh TERGUGAT, dengan tanpa adanya ijin dari PENGGUGAT sebagai pemilik tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561, hal mana

Halaman 3 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



penguasaan TERGUGAT dengan mendirikan bangunan rumah dan juga menawarkan tanah milik PENGGUGAT kepada orang lain;

4. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT menguasai tanah milik PENGGUGAT dan menawarkan kepada orang lain adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT baik kerugian secara materiil maupun immateriil;
5. Bahwa karena adanya kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, maka beralasan hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan kepada TERGUGAT dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk selanjutnya menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang sepatutnya memerintahkan TERGUGAT menyerahkan tanah yang dikuasai kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong.

II. DASAR KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI KOTABARU MENGADILI PERKARA INI

1. Bahwa gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Kotabaru sesuai dengan hukum Acara yang berlaku di Luar Jawa dan Madura sebagaimana diatur dalam Pasal 142 ayat (5) RBg, yang menentukan sebagai berikut:

“Apabila yang hendak dituntut adalah suatu barang yang tidak bergerak (onroerend goed), maka tuntutan dimajukan kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa letaknya barang yang tidak bergerak itu”.

2. Bahwa di dalam gugatan ini, PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT atas tindakan TERGUGAT yang melanggar hak atas tanah milik PENGGUGAT yang dulunya terletak di Jalan Mandin Desa Semayap sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 atas nama Haji Abdul Karim Djailani sekarang terletak di Jalan Salokayang RT. 09 RW. 01 Desa Semayap Kecamatan Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru;
3. Berdasarkan hal tersebut sesuai dengan prinsip *Forum Rei Sitae* (tempat barang sengketa), maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke

Halaman 4 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Pengadilan Negeri Kotabaru telah tepat menurut Hukum Acara Perdata dan memenuhi syarat formil gugatan (*due process of law*).

III. DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa dasar hukum PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT adalah berdasarkan ketentuan dalam KUHPPerdata, sebagai berikut:

1. a. Pasal 1365 KUHPPerdata menyebutkan bahwa:

“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

b. Pasal 1366 KUHPPerdata menyebutkan bahwa:

“setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

2. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPPerdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)
2. Adanya kerugian (*schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

3. Bahwa sebagaimana yang disampaikan oleh Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. Menyebutkan bahwa: *“kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang”* (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

IV. DASAR HAK KEPEMILIKAN PENGGUGAT

Dibawah ini akan dijelaskan fakta-fakta tentang hak kepemilikan PENGGUGAT sebagai dasar mengajukan gugatan kepada TERGUGAT dan

Halaman 5 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kepemilikan tanah PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.561 tanggal 24 Juli 1980 yang sebelumnya atas nama Muhammad Iberahim yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kotabaru yang selanjutnya beralih kepemilikan menjadi H. Abdul Karim Djailani (PENGGUGAT) berdasarkan Risalah Lelang pada tanggal 26 Desember 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru tanggal Pencatatan 22 April 1994;
 5. Bahwa sebagaimana ketentuan pada PP 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 32 ayat (1) menegaskan **“sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”**;
 6. Bahwa PENGGUGAT membayar kewajiban pajak atas kepemilikan tanah sebagaimana objek tanah dalam perkara aquo (Pajak Bumi dan Bangunan) kepada Pemerintah Kabupaten Kotabaru melalui Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kotabaru, dengan NOP. 63.02.060.019.002-0660.0 atas nama Abd. Karim Djailani (PENGGUGAT) dengan pembayaran Rp707.040,- (tujuh ratus tujuh ribu empat puluh rupiah) pada tanggal 6 Juni 2024, dengan total NJOP sebesar Rp. 471.360.000,- (empat ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
Vide: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024 dengan NOP. 63.02.060.019.002-0660.0 atas nama Abd. Karim Djailani (PENGGUGAT).
- I. PENGGUGAT MERUPAKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN DILINDUNGI OLEH HUKUM I.

1. Bahwa pembelian yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanah tersebut sejalan dengan kaidah hukum yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

Halaman 7 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- **“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”.**
2. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Register No. 251 K/Sip/ 1958 yang memberikan kaidah hukum : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Register No. 1230 K / Sip / 1980 Tanggal 29 Maret 1982, yang memberikan kaidah hukum: *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*;
3. Bahwa ditegaskan kembali dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 mengenai pengertian pembeli beritikad baik dan kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:
- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - **Pembelian Tanah melalui pelelangan umum**, atau
 - Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
 - Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
 - b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan

Halaman 8 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
- Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa mencermati argumen hukum di atas, maka PATUT kiranya PENGGUGAT dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 tanggal 24 Juli 1980 yang sebelumnya atas nama Muhammad Ibrahimi yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kotabaru yang selanjutnya beralih kepemilikan menjadi H. Abdul Karim Djailani (PENGGUGAT) berdasarkan Risalah Lelang pada tanggal 26 Desember 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotabaru tanggal Pencatatan 22 April 1994 yang dimiliki oleh PENGGUGAT, dan karenanya kepentingan hukum PENGGUGAT harus dilindungi.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

1. Bahwa pada tahun 2017, PENGGUGAT mendapat informasi dari Keluarga PENGGUGAT yang menyampaikan pada lokasi tanah milik PENGGUGAT sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.561 tanggal 24 Juli 1980 telah dikuasai oleh pihak lain dan berdiri bangunan rumah tinggal di atasnya. Hal mana selama ini PENGGUGAT tidak pernah memberikan hak kepada siapapun untuk menguasai dan mendirikan bangunan di atasnya. Dengan kata lain PENGGUGAT tidak pernah memindahtangankan atau menjual tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada pihak lain;
2. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2023 PENGGUGAT mendatangi tanah milik PENGGUGAT tersebut dan mengetahui secara langsung

Halaman 9 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



- penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT hal mana TERGUGAT mendirikan bangunan rumah di atas milik PENGGUGAT;
3. Bahwa, pada tanggal 15 Februari 2023 PENGGUGAT melalui kuasanya mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotabaru (TERGUGAT IV) untuk mencari informasi berkaitan dengan penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT. Hal mana sebagaimana saran dari TURUT TERGUGAT IV (Kantor BPN Kotabaru), Kuasa PENGGUGAT mengajukan permohonan untuk melakukan Mediasi terhadap pihak yang menguasai tanah milik PENGGUGAT yang dalam pelaksanaannya difasilitasi oleh TURUT TERGUGAT IV;
 4. Bahwa menindaklanjuti surat permohonan mediasi yang PENGGUGAT sampaikan kepada TURUT TERGUGAT IV sebagaimana poin di atas, pada tanggal 8 Maret 2023 dilakukan mediasi antara Kuasa PENGGUGAT dengan TERGUGAT, adapun hasil dari mediasi yang dilakukan adalah belum ditemukannya penyelesaian permasalahan dan akan dilakukannya mediasi lanjutan;
 5. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2023 dilakukan mediasi lanjutan antara Kuasa PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dengan hasil antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk menyelesaikan permasalahan pada jalur hukum;
 6. Bahwa pada tanggal 3 April 2023 PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotabaru (TURUT TERGUGAT IV) untuk melakukan validasi data terhadap tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 Tahun 1980;
 7. Bahwa berdasarkan surat yang dikirimkan oleh PENGGUGAT sebagaimana poin angka 6 di atas, PENGGUGAT menerima surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotabaru (TURUT TERGUGAT IV) tertanggal 6 April 2023, yang pada intinya memberikan data mengenai kepemilikan pihak lain di atas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 Tahun 1980;
 8. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2023 PENGGUGAT bersurat kepada seluruh pihak yang mengklaim memiliki tanah diatas tanah milik PENGGUGAT,

Halaman 10 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Tanah Milik PENGGUGAT

Bahwa tindakan TERGUGAT yang mengklaim kepemilikan tanah milik PENGGUGAT yang sudah mempunyai dasar kepemilikan yang sah yaitu Sertipikat Hak Milik No. 561 tahun 1980 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT secara nyata.

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap tanah milik PENGGUGAT, adalah merupakan tindakan sewenang-wenang terhadap hak PENGGUGAT yang sudah mempunyai dasar hukum kepemilikan.

Bahwa klaim TERGUGAT yang telah memiliki tanah atas obyek sengketa merupakan bentuk pengingkaran terhadap fakta hukum dan klaim dari TERGUGAT adalah merupakan klaim yang bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa sebagaimana ditegaskan pada pasal 32 ayat (1) PP No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan “**sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**”.

Bahwa jelas dan terang PENGGUGAT adalah merupakan pemilik terhadap tanah sengketa sebagaimana dalam perkara aquo, yang tidak pernah dipindah tangankan kepada pihak lain atau tidak pernah dilakukan proses jual beli di atasnya.

2. TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV Merupakan Pihak Yang Harus Mengetahui Obyek Lelang Yang Dijual Kepada PENGGUGAT Tidak Bisa dikuasai Oleh PENGGUGAT

Bahwa karena PENGGUGAT mendapatkan tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.561 yang berasal dari TURUT TERGUGAT III, hal mana Sertipikat dimaksud dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT IV dan tanah yang menjadi obyek sengketa berasal dari orang tua TURUT

Halaman 12 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



TERGUGAT I yang berada di wilayah administrasi TURUT TERGUGAT II, maka sepatutnya PARA TURUT TERGUGAT mengetahui bahwa obyek sengketa yang berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.561 tidak bisa dikuasai oleh PENGGUGAT. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TURUT TERGUGAT yang telah merugikan kepentingan PENGGUGAT sebagaimana ditegaskan pada bagian atas adalah perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”; Jo Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig);
- b. Adanya kerugian (*schade*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);
- c. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa merujuk pasal 1365 dan pasal 1366 sebagaimana ditegaskan pada bagian atas, maka jelas dan terang perbuatan yang dilakukan oleh PARA TURUT TERGUGAT adalah perbuatan MELAWAN HUKUM yang merugikan PENGGUGAT secara langsung, baik kerugian materiil dan kerugian immateriil.

III. KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL YANG DIALAMI PENGGUGAT SEBAGAI AKIBAT LANGSUNG DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT

Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah melakukan penguasaan tanah milik PENGGUGAT secara nyata telah mengakibatkan kerugian langsung

Halaman 13 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



kepada PENGGUGAT. Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata PENGGUGAT berhak menuntut TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil (*actual damage*) untuk kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT atas tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT seluas $\pm 5.065 \text{ M}^2$ (lima ribu enam puluh lima meter persegi). Sesuai dengan bentuk/komponen ganti kerugian yang disebutkan di atas, bersama ini PENGGUGAT merinci besarnya ganti rugi yang dituntut dalam perkara ini, sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil

Besarnya ganti rugi materiil yang harus dibayar oleh TERGUGAT didasarkan pada perhitungan di bawah ini : harga tanah saat ini:
 $\text{Rp. } 500.000,- \times 5.065 \text{ M}^2 = \text{Rp. } 2.532.500.000,-$ (*Dua Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*);

2) Kerugian Immateriil

Kerugian yang timbul akibat perbuatan TERGUGAT selama 34 tahun dan tekanan psikologis yang dialami oleh PENGGUGAT dan keluarga karena hilangnya Hak terhadap tanah yang dimiliki dan ditaksir sebesar **Rp5.000.000.000,-** (*Lima Miliar Rupiah*). Dengan demikian ganti rugi keseluruhan baik kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar TERGUGAT adalah sebesar

Rp7.532.500.000,- (*Tujuh Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*).

IV. PERMINTAAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

Bahwa berdasarkan uraian di atas, untuk memastikan TERGUGAT mematuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan menghukum TERGUGAT untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 1.000.000,-** (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari apabila terjadi keterlambatan TERGUGAT dalam melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap perkara *a quo*.

Bahwa kewajiban membayar *dwangsom* (uang paksa) sebagaimana tersebut di atas sangat beralasan dibebankan kepada TERGUGAT

Halaman 14 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



dimana permohonan pembayaran dwangsom (uang paksa) sesuai dengan ketentuan Pasal 606 *Reglement op de Rechtsvordering* yang mengatur sebagai berikut:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (dwangsom)."

Dengan demikian, cukup dasar dan alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) jika kepada TERGUGAT lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan.

V. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

Bahwa untuk mencegah tindakan TERGUGAT maupun pihak lain untuk melakukan aktifitas lebih lanjut di tanah milik PENGGUGAT sehingga menimbulkan ketidakpastian atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT selama pemeriksaan perkara berlangsung, maka PENGGUGAT dengan hormat memohon agar Pengadilan Negeri Kotabaru melakukan tindakan sementara berupa:

Melarang TERGUGAT maupun pihak lain untuk melakukan aktifitas kegiatan apapun di atas tanah seluas $\pm 5.065 \text{ M}^2$ (lima ribu enam puluh lima meter persegi) yang menjadi obyek perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menentukan siapa pemilik lahan yang sah di atas obyek perkara.

VI. PERMINTAAN PUTUSAN SERTA MERTA

Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karena itu PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Kotabaru berdasarkan Pasal 191 (1) Rbg menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.

VII. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar

Halaman 15 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



- H. Muhammad Al Kahfi, SE Ukuran : 18M
- **Adalah benar hak dan milik PENGGUGAT.**

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo seluas $\pm 5.065 \text{ M}^2$ (lima ribu enam puluh lima meter persegi) dan selanjutnya menyerahkan kepada PENGGUGAT;

6. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT, sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil

Besarnya ganti rugi materiil yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT didasarkan pada perhitungan di bawah ini:
harga tanah saat ini: Rp. 500.000,- x $5.065 \text{ M}^2 = \text{Rp}2.532.500.000,-$

(Dua Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah); 2) Kerugian Immateriil

Kerugian yang timbul akibat perbuatan TERGUGAT berupa tidak dapatnya PENGGUGAT menguasai tanah tersebut selama 34 tahun dan tekanan psikologis yang dialami oleh PENGGUGAT dan keluarga karena hilangnya Hak terhadap tanah yang dimiliki dan ditaksir sebesar **Rp. 5.000.000.000,-** *(Lima Miliar Rupiah).*

Dengan demikian ganti rugi keseluruhan baik kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 7.532.500.000,-** *(Tujuh Miliar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)*

7. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp1.000.000,-** (Satu Juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan isi putusan;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;



10. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV untuk mematuhi putusan dalam perkara a quo;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa bukti Terbanding/Penggugat P16, surat dari BPN Kotabaru 6 April 2023, perihal **"permohonan validasi data tentang penerbitan sertipikat-sertipikat baru diatas SHM 561 Semayap"** data dan peta situasi dalam lampiran menggambarkan bahwa sertipikat 561 milik Terbanding/Penggugat dengan luasan 7.365 M² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi) **tumpang tindih** dengan sekitar 15 (lima belas) sertipikat milik banyak pihak lainnya, yang telah menguasai dan mengusahakan objek perkara terus menerus.
 - Tumpang tindih tersebut diakui oleh Terbanding/Penggugat pada bukti P20.1 – P. 20.13, yang isinya menyatakan sertipikat 561 milik Terbanding/Penggugat terletak diatas sertipikat pihak-pihak lainnya.
 - Oleh karena itu, perkara ini bukanlah perkara perbuatan melawan hukum pada sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, melainkan diatur dalam aturan khusus (*lex specialis*) Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, administrasi pertanahan, dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Serta, mohon juga Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempertimbangkan Jawaban dari BPN Kotabaru tertanggal 27 Agustus 2024, yang meminta penolakan seluruh gugatan Terbanding/Penggugat karena perkara masuk dalam ranah perbuatan/keputusan pejabat administrasi pertanahan.

Halaman 18 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



2. Mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa bukti P14 Terbanding/Penggugat, surat BPN Kotabaru tertanggal 29 Maret 2023, "**Berita Acara Pengukuran Ulang & Pemetaan Kadastral**", yang isinya menyatakan "bahwa kegiatan pengukuran ulang tidak dapat dilaksanakan karena terdapat penolakan untuk dilakukan kegiatan pengukuran ulang oleh warga sekitar...". Sehingga amar putusan ke 3 (tiga) dalam pokok perkara Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan luasan tanah dalam SHM 561 tanggal 24 Juli 1980 milik Terbanding/Penggugat, yang semula 7.365 M² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), berubah menjadi seluas ± 5.065 M² (lima ribu enam puluh lima meter persegi), dengan ukuran-ukuran batas-batas sebelah Utara, Selatan, Barat dan Timur adalah tidak berdasarkan atas ukuran administrasi pertanahan, tidak diakui saksi-saksi batas, tidak ada dalam sertifikat & dokumen pertanahan pihak-pihak lainnya. Pertimbangan ukuran batas-batas tersebut, juga tidak termuat dalam pertimbangan putusan.
3. Mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa Bukti Terbanding/Penggugat P5, P10, P12, P.13, P14, P.15, P16 yang menyatakan bahwa **Slamet Riyadi merupakan kuasa dari Terbanding/Penggugat**. Sehingga berlakulah istilah "*Kepentingan Penerima Kuasa adalah sama dengan Pemberi Kuasa*". Dengan demikian, saksi **Slamet Riyadi** tidak memenuhi kualifikasi sebagai saksi. Mohonlah Majelis Hakim Tingkat Banding mengesampingkan segala keterangannya.
4. Mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali jadwal persidangan (*court calendar*), karena **Syaiful Faqih Akbar Bin Muhammad Iberahim**, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dalam Pengadilan Tingkat Pertama menyampaikan Duplik tertanggal 9 September 2024. Berdasarkan jadwal persidangan, yang bersangkutan tidak pernah berhadir dipersidangan, dan tidak pernah diperiksa kebenaran identitasnya oleh Majelis Hakim. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan keterangannya kembali karena tidak sesuai teknis judisial persidangan. Adapun dasar dan alasan Pembanding/Tergugat adalah sebagai berikut:

Halaman 19 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



1. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU PEMBUKTIAN DAN PENERAPAN HUKUM.

Bahwa putusan pengadilan Tingkat Pertama pada angka ke 2 dalam pokok perkara yang menyatakan:

“Menyatakan Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum”, adalah keliru.

- 1.1. Bahwa mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali bahwa Pembanding/Tergugat menguasai, memiliki dan mengusahakan objek tanah dalam perkara *a quo* berdasarkan alasan yang sah, berdasarkan perjanjian jual beli tahun 1962, diturunkan menjadi penguasaan fisik tanah, diakui oleh pejabat Desa dan Kecamatan, menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04835 Tahun 2007 atas nama **Abdullah** (*vide* bukti T 3.2, T 3.3, T3.4), serta dokumen pertanahan lainnya sebagaimana jual beli Pembanding/Tergugat kepada pihak-pihak lainnya (*vide* Bukti T.11.1 T11.2) keterangan saksi **Hj. Norbariah, Saifudin, dan H. Muhammad Al Kahfi**, SHM dan dokumen pertanahan Pembanding/Tergugat, juga termuat dalam SHM saksi perbatasan tanah lainnya sebagaimana keterangan dibawah ini.
- 1.2. Bahwa mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali keseluruhan saksi-saksi batas di persidangan, SHM dan dokumen pertanahan yang dikesampingkan oleh *judex factie* Tingkat Pertama dibawah ini.
- 1.3. Bahwa kepemilikan Pembanding/Tergugat diakui oleh saksi-saksi batas dalam persidangan Tingkat Pertama, dan tertuang dalam dokumen pertanahan antara lain:
 - **Saifudin**, SHM No. 3601 Tahun 2007 (*vide* bukti T4), berbatasan dengan **Abdullah** (Pembanding/Tergugat) sebagaimana kesaksian dipersidangan;



- **Syaipul Rahmadi**, SHM No.06955 Tahun 2022 (*vide* bukti T5), dalam surat ukur dengan No. 06426, tertulis berbatasan dengan **Abdullah** (Pebanding/Tergugat);
- **H. Muhammad Al Kahfi**, SHM No.05508 tahun 2013, SHM No.05509 tahun 2013, SHM No.05510 tahun 2013 dalam surat ukurnya dengan No.02853, No.02854, No. 02855 (*vide* bukti T 7.1, T 7.2, T 7.3), tertulis berbatasan dengan surat ukur No. 02392 sebagaimana SHM No. 04835 Tahun 2007 an. **Abdullah** (Pebanding/Tergugat) (*vide* bukti T 3.2), dan sebagaimana kesaksian dipersidangan;
- **Reni Warsinah**, SHM No.04695 tahun 2007 (*vide* bukti 8.1) dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang (**SPPF**) Tanah an. **Reni Warsinah** tahun 2006 (*vide* bukti 8.2), yang ditandatangani saksi batas-batas, sebelah timur berbatasan dengan **Abdullah** (Pebanding/Tergugat), dan sebagaimana kesaksian dipersidangan;
- **Parisna Sari**, SHM No. 04546 an. Supiyadi (*vide* bukti T14.1), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (**IMB**) tahun 2005 (*vide* bukti T14.2) sebelah Timur berbatasan dengan **Abdullah** (Pebanding/Tergugat), sebagaimana kesaksian dipersidangan **Parisna Sari** selaku istri dari **Supiyadi**;
- **Lisa Susanti**, SHM No.04548 tahun 2007 (*vide* bukti T9), berbatasan dengan **Rahmad** dan **Abdullah** (Pebanding/Tergugat) sebagaimana kesaksian dipersidangan;
- **Rahmad**, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (**SPPF**) tahun 2006 (*vide* bukti T12), dalam dokumen menyatakan dengan tegas berbatasan sebelah Timur dengan **Abdullah** (Pebanding/Tergugat).

Dengan demikian Pebanding/Tergugat menguasai dan mengusahakan objek perkara *a quo* secara terus menerus, dibenarkan oleh saksi-saksi batas, dan telah sesuai dengan hukum

Halaman 21 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Bahwa mohon juga Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempertimbangkan Jawaban dari BPN Kotabaru tertanggal 27 Agustus 2024, yang meminta penolakan seluruh gugatan Terbanding/Penggugat, karena perkara masuk dalam ranah perbuatan/keputusan pejabat hukum administrasi pertanahan.

- 1.4. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum *judex factie* Tingkat Pertama pada hlm.55 putusan yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, namun bukan alat pembuktian yang mutlak karena selalu terdapat kemungkinan pemegangnya digugat oleh pihak lain yang merasa berkepentingan (vide Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”

Adalah kurang tepat, dikarenakan ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, merupakan satu kesatuan dengan Pasal 32 ayat 2 yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun** sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.*

Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 32 ayat 2 diatas tegas menyatakan kepentingan dan kedudukan hukum Terbanding/Penggugat sudah *daluwarsa*.

- 1.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, pertimbangan *judex factie* Tingkat Pertama pada hlm.61 yang menyatakan Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak sesuai dengan bukti dan hukum



karena:

- keseluruhan saksi-saksi batas dipersidangan menyatakan tegas berbatasan dengan **Abdullah** (Pembanding/Tergugat), yang didukung oleh SHM saksi batas, dan dokumen pertanahan lainnya;
- Kekeliruan dalam penerapan pasal 1365 KUHPerdara, karena aturan yang berlaku adalah aturan khusus (*lex specialis*), sebagaimana dalam

Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, administrasi pertanahan, dan

PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, terutama Pasal 32 ayat 1 dan 2 yang menyatakan kepentingan dan kedudukan hukum Terbanding/Penggugat sudah *daluwarsa*.

2. PUTUSAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TENTANG LUASAN DAN UKURAN BATAS – BATAS TIDAK BERDASAR BUKTI DAN SAKSI BATAS.

Dalam amar putusan pengadilan Tingkat Pertama:

“ 3. Menyatakan tanah seluas ± 5.065 M² (lima ribu enam puluh lima meter persegi) yang dulunya terletak di jalan Mandin Desa Semayap sekarang terletak di Jalan Salokayang RT. 09 RW. 01 Desa Semayap kecamatan Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.561 tanggal 24 Juli 1980, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan:

- Saifudin Ukuran: 37M -
- Syaipul Rahmadi Ukuran: 21M.

Timur : berbatasan dengan:

- Syaiful Rahmadi Ukuran: 9M -
- Jalan Selokayang Ukuran: 66M.

Selatan : berbatasan dengan:

- M. Rizqi Fathullah Ukuran: 9M , - H. Muhammad Al Kahfi, SE Ukuran: 20M, - Jalan Karya Utama Ukuran: 52M.

Halaman 23 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Barat : berbatasan dengan:

- Reni Warsinah, H. Abdul Karim dan Lisa Susanti Ukuran: 39M,
- M. Rizqi Fathullah Ukuran: 19M, - H. Muhammad Al Kahfi, SE Ukuran: 18M,

Adalah benar hak dan milik Penggugat”

Bahwa putusan tersebut di atas keliru karena:

- i. Tidak ada pertimbangan majelis hakim dalam putusan perkara *a quo* mengenai bukti–bukti, saksi–saksi, serta alasan – alasan apa yang menjadi pertimbangan majelis hakim memutuskan ukuran batas seperti diatas sebagaimana dalam diktum ke 3. Sebaliknya berdasarkan bukti–bukti, keseluruhan saksi–saksi batas sebagaimana pada angka 1.3 diatas, menyatakan dengan tegas dipersidangan berbatasan dan kepemilikan **Abdullah** (Pemanding/Tergugat).
- ii. Batas tersebut diatas juga memiliki kekurangan pihak terutama sebelah Barat, yakni **Parisna Sari**, SHM No. 04546 Tahun 2007 an. **Supiyadi** (*vide* bukti T14.1), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (**IMB**) tahun 2005 (*vide* bukti T14.2) yang menerangkan sebelah Timur berbatasan dengan **Abdullah** (Pemanding/ Tergugat), sebagaimana kesaksian dipersidangan **Parisna Sari** selaku istri dari **Supiyadi**. Selanjutnya, **Rahmad** sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (**SPPF**) tahun 2006 (*vide* bukti T12), dalam dokumen menyatakan dengan tegas berbatasan sebelah selatan dengan **Lisa Susanti**, dan sebelah Timur dengan **Abdullah** (Pemanding/Tergugat).
- iii. Batas tersebut diatas juga memiliki kekurangan pihak batas karena berdasarkan bukti Terbanding/ Penggugat P16, surat dari BPN Kotabaru 6 April 2023, perihal “**permohonan validasi data tentang penerbitan sertipikat–sertipikat baru diatas SHM 561 Semayap**” data dan peta situasi dalam lampiran menggambarkan bahwa sertipikat 561 milik Terbanding/Penggugat dengan luasan 7.365 M² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi) **tumpang tindih** dengan sekitar 15 (lima belas)

Halaman 24 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



sertipikat milik banyak pihak lainnya, yang telah menguasai dan mengusahakan objek perkara terus menerus.

iv. Tumpang tindih tersebut diakui dan dibenarkan oleh Terbanding/Penggugat pada bukti P 20.1 – P. 20.13, yang isinya menyatakan sertipikat 561 milik Terbanding/Penggugat terletak diatas sertipikat pihak-pihak lainnya yakni:

- **H. Muhammad Al Kahfi, S.E** (*vide* Bukti P 20.1);
- **M. Rizqi Fathullah** (*vide* Bukti P 20.2);
- **Warno** (*vide* Bukti P 20.3);
- **Supiyadi** (*vide* Bukti P 20.4);
- **Lisa Susanti** (*vide* Bukti P 20.5);
- **Reni Warsinah** (*vide* Bukti P 20.6);
- **Sumiati** (*vide* Bukti P 20.7);
- **Syaipul Rahmadi** (*vide* Bukti P 20.8);
- **Syaifudin** (*vide* Bukti P 20.9);
- **H. Taklis** (*vide* Bukti P 20.10); - **Rabiatul Adawiyah** (*vide* Bukti P 20.11).

Mohon juga Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa catatan pemeriksaan setempat *judex factie* Tingkat Pertama hanyalah melihat objek lokasi, tidak terjadi pengukuran, dan tidak disaksikan oleh saksi-saksi batas.

v. Putusan tersebut diatas juga tidak sesuai dengan Undang - Undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 53 ayat (2) yang berbunyi "*penetapan dan putusan...harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar*", serta tidak sesuai dengan teknis judicial sebuah putusan. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan ini termasuk putusan yang tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) sehingga dapat dibatalkan (*vide* Putusan MA No. 4434 K/Sip/1986 dan No. 672 K/Sip/1972).

Berdasarkan surat BPN Kotabaru tertanggal 29 Maret 2023 (*vide* bukti P14) yang ditandatangani oleh petugas ukur **Muhammad Fahreza Saputra** NIP. 19941108 201801 1 002, "*menyatakan bahwa kegiatan pengukuran ulang tidak dapat dilaksanakan karena terdapat penolakan untuk kegiatan untuk dilakukan pengukuran ulang oleh warga ...*". Dengan demikian, luasan tanah

Halaman 25 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



dalam SHM 561 tanggal 24 Juli 1980 milik Terbanding/Penggugat, yang semula 7.365 M² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi), berubah menjadi seluas ± 5.065 M² (lima ribu enam puluh lima meter persegi), dengan ukuran batas-batas sebelah Utara, Selatan, Barat dan Timur adalah tidak berdasarkan bukti di persidangan, tidak berdasarkan atas ukuran pertanahan yang sah oleh pihak berwenang, dan tidak diakui saksi-saksi batas.

- vi. Berdasarkan keterangan saksi-saksi batas di persidangan sebelah utara **Saifudin, sebelah selatan H. Muhammad Al Kahfi, sebelah barat Reni Warsinah, Lisa Susanti, Parisna Sari**, menyatakan berdasarkan sertipikat tanah, pengukuran dan dokumen pertanahan lainnya yang dimiliki, berbatasan dengan Pembanding/Tergugat (Abdullah) dengan batas – batas ukuran tanah yang telah disepakati bersama dan dituangkan dalam dokumen pertanahan (*vide* bukti T4, T5, T 7.1, T 7.2, T 7.3, T 8.1, T 8.2, T9, T12, T 14.1, T 14.2).
- vii. Putusan diatas juga bertentangan dengan ketentuan pengukuran batas pertanahan yakni Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 19B

(1) **Penetapan batas dilakukan oleh petugas ukur** berdasarkan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan **Persetujuan Pemilik yang Berbatasan.**

(2) Penetapan batas dilakukan pada lokasi bidang tanah yang akan diukur dengan ketentuan:

- a. Petugas ukur membacakan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan **Persetujuan Pemilik yang Berbatasan** di hadapan pemohon atau Pihak

Yang Berkepentingan; dan

Halaman 26 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



b. pemohon menunjukkan batas bidang tanah yang dimohon.

(3) Dalam hal penetapan batas dilakukan sekaligus dengan penataan batas maka hasil penataan batas dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (d.i. 201A) yang **disetujui oleh Pemegang Hak yang bersangkutan dan pemilik yang berbatasan.**

x. Bahwa keseluruhan saksi-saksi batas menyatakan tidak mengenal Terbanding/Penggugat, apalagi berbatasan sebagaimana yang diputuskan oleh *judex factie* Tingkat Pertama. Sebaliknya menyatakan dengan tegas berbatasan dan kepemilikan **Abdullah** (Pembanding/Tergugat), dengan patok-patok batas yang telah ditetapkan bersama, diukur oleh juru ukur BPN Kotabaru, tertulis di SHM dan dokumen pertanahan masing-masing pihak batas, diketahui oleh pejabat yang berwenang, RT, Desa dan Kecamatan.

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan:

"...pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum".

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, mohon Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan penerapan fakta dan hukum pengadilan Tingkat Pertama adalah keliru.

3. PERTIMBANGAN HAKIM TENTANG SAKSI SLAMET RIYADI ADALAH KELIRU, KARENA SAKSI MERUPAKAN KUASA TERBANDING/PENGGUGAT.

Bahwa pertimbangan *judex factie* Tingkat Pertama yang mempertimbangkan Saksi **Slamet Riyadi** sebagaimana pada hlm. 56 dan 59 merupakan kekeliruan. Saksi merupakan kuasa Terbanding/Penggugat untuk pengurusan tanah perkara *a quo*, sebagaimana dinyatakan dalam bukti Terbanding/Penggugat P5, P10, P12, P.13, P14, P.15, P16 yang menyatakan bahwa **Slamet Riyadi merupakan kuasa dari Terbanding/Penggugat.**



3.1. Bahwa isi bukti Terbanding/Penggugat P14 surat yang dikeluarkan oleh BPN Kotabaru isinya: "Nama **Slamet Riyadi**, ...selaku kuasa dari H. Abdul Karim Djailani" (Terbanding/Penggugat). Selanjutnya dalam bukti Terbanding/Penggugat P15 tertanggal 3 April 2023 yang isinya: "Nama **Slamet Riyadi**, NIK: 6302060203590002, ...bertindak untuk dan atas nama H. Abdul Karim Djailani" (Terbanding/Penggugat).

3.2. Dengan demikian, adagium "Kepentingan Penerima Kuasa sama dengan Kepentingan Pemberi Kuasa" adalah berlaku, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1792 KUHPerdata. Dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengesampingkan keterangan saksi **Slamet Riyadi**.

4. SYAIFUL FAQIH AKBAR SELAKU TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I DALAM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK PERNAH BERHADIR DAN DIPERIKSA KEBENARAN IDENTITASNYA DI PERSIDANGAN.

Mohon Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali jadwal persidangan (*court calendar*), karena **Syaiful Faqih Akbar Bin Muhammad Ibrahimi**, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dalam Pengadilan Tingkat Pertama menyampaikan Duplik tertanggal 9 September 2024. Berdasarkan jadwal persidangan, yang bersangkutan tidak pernah berhadir dipersidangan, dan tidak pernah diperiksa kebenaran identitasnya oleh Majelis Hakim. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan keterangannya kembali karena tidak sesuai dengan teknis judicial.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding/Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menerima permohonan banding dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: 1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kotabaru perkara No.10/Pdt.G/2024/PN Ktb tertanggal 18 November 2024;

MENGADILI SENDIRI,

Dalam Eksepsi 1. Menerima eksepsi Pembanding/Tergugat.

Halaman 28 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah ditanggapi oleh Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan mengajukan Kontra Memori yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam Kontra Memori Banding ini, dokumen Gugatan, Replik, Akta Bukti dan Kesimpulan TERBANDING/PENGGUGAT yang telah disampaikan TERBANDING/PENGGUGAT pada persidangan di Pengadilan Negeri Kotabaru;
2. Bahwa pada dasarnya Gugatan yang disampaikan oleh TERBANDING/PENGGUGAT kepada PEMBANDING/TERGUGAT pada persidangan di Pengadilan Negeri Kotabaru adalah merupakan upaya dari TERBANDING/PENGGUGAT untuk **mencari keadilan** terhadap perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT terhadap tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT;

(ket: Cetak tebal dibuat oleh TERBANDING/PENGGUGAT sebagai penegasan)

3. Bahwa upaya penyelesaian secara kekeluargaan telah berulang kali dilakukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT kepada PEMBANDING/TERGUGAT, baik secara langsung maupun dengan bantuan dari pihak BPN Kotabaru. Namun pihak PEMBANDING/TERGUGAT sama sekali tidak memberikan ruang untuk penyelesaian secara kekeluargaan atau dengan kata lain PEMBANDING/TERGUGAT tidak menggubris tawaran penyelesaian oleh TERBANDING/PENGGUGAT. Bahwa hal ini menegaskan adanya niat

Halaman 29 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



baik dari TERBANDING/PENGGUGAT kepada
PEMBANDING/TERGUGAT untuk penyelesaian persoalan secara
kekeluargaan;

4. Bahwa dasar kepemilikan TERBANDING/PENGGUGAT terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah Sertipikat Hak Milik No. 561 tanggal 24 Juli 1980. Bahwa sebagaimana diketahui dalam konsep hukum perdata Hak kepemilikan (SHM) atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan penghidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara. Hak milik (property rights) yang ditandai dengan SHM adalah merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya;
5. Bahwa secara nyata TERBANDING/PENGGUGAT adalah merupakan pemilik yang sah terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dalam perkara aquo, hal mana dalil TERBANDING/PENGGUGAT merujuk kepada fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, fakta pemeriksaan setempat, buktibukti surat TERBANDING/PENGGUGAT dan keterangan para saksi dalam persidangan serta dipertegas dalam jawaban TURUT TERGUGAT I (Syaiful Faqih Akbar Bin Muhammad Iberahim) jawaban TURUT TERGUGAT III (Bank Negara Indonesia) dan Jawaban TURUT TERGUGAT IV (BPN Kotabaru);
6. Bahwa terbukti dalam persidangan PEMBANDING/TERGUGAT adalah pihak yang selama ini melakukan klaim secara sepihak terhadap tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT dan secara nyata telah melakukan penguasaan tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT, sebagaimana fakta pemeriksaan setempat, bukti-bukti surat TERBANDING/PENGGUGAT dan keterangan saksi yang dihadirkan TERBANDING/PENGGUGAT dan keterangan saksi yang dihadirkan PEMBANDING/TERGUGAT;

Halaman 30 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam proses pembuktian dipersidangan, yaitu: bukti- bukti surat yang disampaikan TERBANDING/PENGGUGAT dalam persidangan dan fakta pada pemeriksaan setempat yang dilaksanakan, serta keterangan saksi yang dihadirkan TERBANDING/PENGGUGAT yang hadir dalam persidangan, semua bersesuaian sebagaimana dalam Gugatan yang disampaikan TERBANDING/PENGGUGAT;
8. Bahwa bukti-bukti surat yang disampaikan PEMBANDING/TERGUGAT dalam persidangan adalah bukti-bukti surat yang TIDAK SIGNIFIKAN atau tidak ada hubungan langsung dengan materi Gugatan yang disampaikan TERBANDING/PENGGUGAT atau bukti-bukti PEMBANDING/TERGUGAT **tidak mempunyai NILAI PEMBUKTIAN**;
9. Bahwa saksi-saksi yang dihadirkan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dalam persidangan adalah merupakan saksi yang tidak mengetahui obyek sengketa sebagaimana dalam perkara aquo, khususnya mengenai luas dan batas-batas tanah yang menjadi obyek dalam perkara aquo. Karenanya saksi-saksi yang dihadirkan PEMBANDING/TERGUGAT adalah saksi yang tidak mempunyai nilai kesaksian;
10. Bahwa saat pemeriksaan setempat, lokasi perkara yang ditunjukkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT adalah bersesuaian dengan lokasi yang dimaksudkan dalam Gugatan TERBANDING/PENGGUGAT sebagaimana dalam perkara aquo, dan dipertegas oleh penjelasan TURUT TERGUGAT IV (BPN) yang menyatakan lokasi sengketa dalam perkara aquo adalah sebagaimana yang ditunjukkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT;
11. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Kotabaru dalam Pokok Perkara sudah benar dan tepat serta sudah sesuai dalam menerapkan hukum dalam memutuskan perkara No.10/Pdt.G/2024/PN Ktb. Sehingga pertimbangan hukum pengadilan tersebut sudah benar dan tepat;
12. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Kotabaru dalam Pokok Perkara sudah benar dan telah memenuhi syarat yang diwajibkan undang-undang baik formil maupun materiil sudah sesuai dengan prosedur Hukum. Sehingga pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru tersebut sudah mengandung kebenaran dan rasa keadilan serta kepastian hukum;

Halaman 31 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru yang pada intinya **Mengabulkan Gugatan TERBANDING/PENGGUGAT untuk sebagian**, adalah merupakan putusan yang sangat tepat karena pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara aquo sepenuhnya berdasarkan kepada ketentuan hukum dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

(ket: Cetak tebal dibuat oleh TERBANDING/PENGGUGAT sebagai penegasan)

14. Bahwa Memori Banding PEMBANDING/TERGUGAT yang menyatakan keberatan terhadap Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru dalam perkara aquo adalah merupakan dalil yang tidak didasari dengan faktafakta dalam persidangan dan tidak mengkaji semua proses jalannya persidangan yang telah dilalui. Intinya dalil yang disampaikan PEMBANDING/TERGUGAT tidak berdasarkan kepada Hukum dan perundangundangan yang berlaku atau dengan kata lain dalil PEMBANDING/TERGUGAT tidak berdasarkan argumen Hukum **dan karenanya keberatan PEMBANDING/TERGUGAT haruslah DITOLAK**

(ket : Cetak tebal dibuat oleh TERBANDING/PENGGUGAT sebagai penegasan)

15. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT menyerahkan sepenuhnya kepada yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memberikan putusan yang baik dan seadil-adilnya bagi TERBANDING/PENGGUGAT;

POKOK PERKARA

Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia

Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT tidak akan memberikan tanggapan terhadap keseluruhan dalil-dalil dan bantahan PEMBANDING/TERGUGAT sebagaimana dalam Memori Banding, hal mana TERBANDING/PENGGUGAT hanya akan memberikan tanggapan terhadap hal-hal yang penting dan signifikan sebagaimana yang terungkap dalam proses persidangan, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 32 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana PEMBANDING/TERGUGAT mendirikan bangunan rumah di atas tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT;

Bahwa pada tanggal 3 April 2023 TERBANDING/PENGGUGAT mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kotabaru (TURUT TERGUGAT IV) untuk melakukan validasi data terhadap tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.561 Tahun 1980, hal mana setelah dilakukan validasi data maka tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT yang dikuasai oleh PEMBANDING/TERGUGAT adalah seluas $\pm 5.065 \text{ M}^2$ (lima ribu enam puluh lima meter persegi) dengan ukuran dan batas-batas:

Utara	: berbatasan dengan:	
	- Saifudin	Ukuran : 37M
	- Syaiful Rahmadi	Ukuran : 21M
Timur	: berbatasan dengan:	
	- Syaiful Rahmadi	Ukuran : 9M
	- Jalan Selokayang	Ukuran : 66M
Selatan	: berbatasan dengan:	
	- M. Rizqi Fathullah	Ukuran : 9M
	- H. Muhammad Al Kahfi, SE	Ukuran : 20M
	- Jalan Karya Utama	Ukuran : 52M
Barat	: berbatasan dengan :	
	- Reni Warsinah, H. Abdul Karim dan Lisa Susanti	Ukuran: 39M
	- M. Rizqi Fathullah	Ukuran :19M
	- H. Muhammad Al Kahfi, SE	Ukuran : 18M

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek dalam perkara aquo

Bahwa secara khusus Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT adalah sebagai berikut:

Bahwa PEMBANDING/TERGUGAT yang mengklaim kepemilikan tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT yang sudah mempunyai dasar kepemilikan yang sah yaitu Sertipikat Hak Milik No. 561 tahun 1980 adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT secara nyata. Hal mana secara nyata PEMBANDING/TERGUGAT dengan sewenang-wenang membangun

Halaman 34 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tinggal diatas tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT.

Bahwa penguasaan tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT, dipertegas dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh PEMBANDING/TERGUGAT, yaitu; **Saifudin, Hj. Norbariah, H. Muhammad Al kahfi, Parisna Sari, Lisa susanti dan Reni warsinah** dan keterangan saksi yang dihadirkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT, yaitu: **Musa, Sapriansyah dan Slamet Riyadi**, yang menegaskan di atas tanah yang menjadi obyek dalam perkara aquo berdiri bangunan rumah milik PEMBANDING/TERGUGAT. Juga saat dilakukan pemeriksaan setempat, secara nyata berdiri bangunan rumah milik PEMBANDING/ TERGUGAT.

Bahwa klaim PEMBANDING/TERGUGAT yang telah memiliki tanah atas obyek sengketa merupakan bentuk pengingkaran terhadap fakta hukum dan fakta-fakta dalam persidangan, hal mana klaim PEMBANDING/TERGUGAT adalah merupakan klaim yang bertentangan dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan "**sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**".

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

"tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut" ;

Jo Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

"setiap orang bertanggungjawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)

Halaman 35 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Adanya kerugian (*schade*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
- c. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa merujuk pasal 1365 dan pasal 1366 sebagaimana di tegasakan pada bagian atas, maka jelas dan terang perbuatan yang dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT adalah merupakan perbuatan MELAWAN HUKUM yang merugikan TERBANDING/PENGGUGAT secara langsung, baik kerugian materiil dan kerugian immateril.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru yang memeriksa dan memutus perkara aquo sebagaimana pada halaman 61 alenia ke-3 yang menegaskan:

Menimbang, bahwa dikaitkan uraian perbuatan melawan hukum diatas dengan fakta-fakta yang telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya, dan oleh karena tanah aquo adalah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah dengan luas ±5.065 M2 (lima ribu enam puluh lima meter persegi) milik Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 561 yang terletak di Jalan Selokayang Rt.09 Rw.01 Desa Semayap, Kecamatan Pulau Laut Utara Kabupaten Kotabaru, merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum angka 3 haruslah dikabulkan

Adalah merupakan pertimbangan yang sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

Bahwa adapun dalil PEMBANDING/TERGUGAT yang menyatakan memiliki tanah berdasarkan surat jual beli tanggal 25 Oktober 1962, adalah merupakan bukti yang tidak bisa dibuktikan oleh PEMBANDING/TERGUGAT dalam proses persidangan, dan tidak ada satupun saksi baik yang dihadirkan PEMBANDING/TERGUGAT dan yang dihadirkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT yang mengetahui mengenai jual beli tanah pada tanggal 25 Oktober 1962. Hal mana menurut TERBANDING/PENGGUGAT dalil PEMBANDING/TERGUGAT adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.

Bahwa berkenaan dengan dalil PEMBANDING/TERGUGAT mengenai jual beli tanggal 25 Oktober 1962 dimaksud, bahwa pertimbangan Majelis Hakim

Halaman 36 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kotabaru yang memeriksa dan memutus perkara aquo sebagaimana pada halaman 58 alenia ke-5 yang menegaskan:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti T-2 berupa Surat Djual Beli tanggal 25 Oktober 1962, yang Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Ktb pada pokoknya tertera Sanilam telah menjual tanah kepada Sahari dan bukti T3.2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 04835 tertanggal 31 Desember 2007 yang terletak di Desa Semayap Rt.09 atas nama Abdullah (Tergugat). Setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T-2, tidak tertuang alamat yang jelas atas tanah yang diperjualbelikan tersebut, namun dalam bukti surat T-2, tertera stempel dan tandatangan kepala Kampung Baharu. Apabila dikaitkan dengan keterangan Saksi Slamet Riyadi, yang menerangkan bahwa Desa Baharu tidak pernah bergabung dengan Desa Semayap, karena yang terjadi pemisahan adalah Desa Baharu dengan Desa Dirgahayu. Sedangkan tanah dalam perkara a quo terletak di Desa Semayap. Tergugat pun tidak mengajukan Saksi atau alat bukti lain yang dapat memperkuat dalil Tergugat mengenai jual beli tanah atau asal usul tanah Tergugat tersebut, sehingga Majelis Hakim tidak memperoleh kebenaran berkaitan dengan asal usul tanah sebagaimana didalilkan oleh Tergugat atas tanah perkara a quo;

Adalah merupakan pertimbangan yang sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

III. KESIMPULAN DAN PERMOHONAN

A. Kesimpulan

Mencermati fakta-fakta yang disampaikan pada Mediasi, Fakta Persidangan (Bukti-bukti yang disampaikan dan keterangan saksi-saksi), Pemeriksaan Setempat, maka kami berkesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa Memori Banding PEMBANDING/TERGUGAT yang menyatakan keberatan terhadap Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru dalam perkara aquo adalah merupakan dalil yang tidak didasari dengan faktafakta dalam persidangan dan tidak mengkaji semua proses jalannya persidangan yang telah dilalui dan tidak mempunyai argumen hukum yang

Halaman 37 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut untuk dipertimbangkan dan karenanya keberatan PEMBANDING/TERGUGAT haruslah **DITOLAK**;

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Kotabaru dalam Pokok Perkara sudah benar dan tepat serta sudah sesuai dalam menerapkan hukum dalam memutuskan perkara No10/Pdt.G/2024/PN Ktb. Sehingga pertimbangan hukum pengadilan tersebut sudah benar dan tepat;
3. Bahwa pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Kotabaru dalam pokok perkara sudah benar dan telah memenuhi syarat yang diwajibkan undang-undang baik formil maupun materiil sudah sesuai dengan prosedur Hukum. Sehingga pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kotabaru tersebut sudah mengandung kebenaran dan rasa keadilan serta kepastian hukum;
4. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT menyerahkan sepenuhnya kepada yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memberikan putusan yang baik dan seadil-adilnya bagi TERBANDING/PENGGUGAT.

B. Permohonan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sangatlah beralasan menurut Hukum, TERBANDING/PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Permohonan Banding PEMBANDING/TERGUGAT untuk seluruhnya Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa perkara Aquo berpendapat lain, mohon **Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)**

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kotabaru, Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Ktb, tanggal 18 Nopember 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding I Konvensi semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil

Halaman 38 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat dijadikan pertimbangan hukum untuk memperbaiki/membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, alasan memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi semuanya telah dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dengan tepat dan benar oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Ktb, tanggal 18 Nopember 2024 tersebut, beralasan Hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang dikalahkan, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ;

Memperhatikan RBg (Rechtselement voor de Buitengewesten) Nomor 1927/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan Perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kotabaru tanggal 18 Nopember 2024, Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Ktb, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam

Halaman 39 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin, pada hari **Kamis, tanggal 9 Januari 2025**, yang terdiri dari **Purnomo Amin Tjahjo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dwi Winarko, S.H., dan Krisnugroho Sri Pratomo S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum **pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025**, oleh Majelis Hakim tersebut serta Kartini, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri kotabaru pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Dwi Winarko, S.H., M.H

Ttd.

Krisnugroho Sri Pratomo, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Purnomo Amin Tjahjo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Kartini, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Biaya Proses	Rp130.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 Halaman Putusan Perdata Nomor 99/PDT/2024/PT BJM

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)